

सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या
सभासदांकडून बिनभोगवटा
शुल्क आकारणी करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग
शासन आदेश क्र.सगृयो-१०९४/१५१६५/प्र.क्र.३१७/१४-सी
मंत्रालय विस्तार, मुंबई-३२
दिनांक १ ऑगस्ट, २००१.

वाचा : सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग, शासन आदेश क्र. सगृयो-१०९४/१५१६५/प्र.क्र.३१७/१४-सी, दिनांक ९ मार्च, १९९५.

प्रास्ताविक :-

उपरोल्लेखित दि. ९ मार्च, १९९५ च्या आदेशाने, शासनाने, बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी सेवा शुल्काच्या १ पट पेक्षा जास्त असू नये असे निर्धारित केलेले होते. शासनाच्या सदर आदेशाविरुद्ध काही सहकारी गृहनिर्माण संस्थांनी मुंबई उच्च न्यायालयात याचिका दाखल करून बिनभोगवटा शुल्क आकारणीस वेगवेगळ्या कारणास्तव आव्हान दिले होते. त्यापैकी याचिका क्र. १३९८/९६ वरील सुनावणीचे वेळी मा. उच्च न्यायालयाने असे सुचविले होते की, बिन भोगवटा शुल्क आकारणीबाबतचे निदेश शास्त्रशुद्ध पायावर आधारित असावेत. उदा. गाळ्यांचे करपात्र मूल्य किंवा भाडे संस्थांचे वर्गीकरण इ. चा विचार करून तसेच, त्याबाबत या क्षेत्रातील तज्ञांच्या व मूल्यांकनकारांच्या मतांचा विचार करून योग्य ते निदेश देण्यात यावेत असेही मा. उच्च न्यायालयाने सुचविले होते.

२. मा. उच्च न्यायालयाने व्यक्त केलेल्या वरील सुचनांप्रमाणे नगर विकास विभागाकडून तज्ञ सल्ला मागविण्यात आला होता. नगर विकास विभागाने असे सुचविले की, बिनभोगवटा शुल्क आकारताना करपात्र मूल्य किंवा भाडे हा निक्का ठेवणे योग्य होणार नाही. कारण करपात्र मूल्यासंदर्भात मा. सर्वोच्च न्यायालयाने भक्ता प्रकाश

(दिल्ली म.न.पा. विरुद्ध दिवाण दौलतराय कपूर S.C.AIR 1980) दिलेल्या निकालानुसार, महानगरपालिकेने एकदा करपात्र मूल्य ठरविल्यानंतर ते वाढविता येत नाही. त्यामुळे, जुन्या इमारती व नवीन इमारतींच्या करपात्र मूल्यात मोठी तफावत निर्माण होत असल्याने करपात्र मूल्याच्या आधारे बिनभोगवटा शुल्क आकारणी केल्यास जुन्या व नवीन सहकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या सभासदांमध्ये मोठा असंतोष निर्माण होईल. त्याचप्रमाणे, सभासदाला मिळणारे भाडे म्हणजे त्याच्या गुंतवणुकीवरील उत्पन्न असते व त्यावर तो आयकरही भरत असतो. त्यामुळे करपात्र मूल्य किंवा भाडे या दोन्ही निकषांच्या आधारे बिनभोगवटा शुल्क आकारणी निश्चित व योग्य होणार नाही.

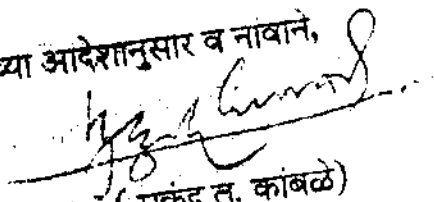
३. मा. उच्च न्यायालयाने याचिका क्रमांक १३९८/९६ मध्ये प्रदर्शित केलेल्या मतानुसार बिनभोगवटा शुल्क आकारणी संदर्भात अभ्यास करून शिफारशी करण्यासाठी सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे यांनी गृहनिर्माण व सहकार क्षेत्रातील तज्ञांची एक समिती नेमली होती. सदर समितीने पुढील प्रमाणे शिफारशी केल्या होत्या.

- १) सभासदाने आपल्या जवळच्या नातेवाईकाला आपला गाळा राहण्यासाठी दिला असेल तर त्यास बिनभोगवटा शुल्क आकारू नये.
- २) सभासदांकडून दरमहा वसूल करण्यात येणारी एकूण आकारणी रक्कम किंवा सभासदाला मिळणा-या भाड्याच्या १० % रक्कम यापैकी जास्त असेल तेवढी रक्कम बिनभोगवटा शुल्क म्हणून आकारण्यात यावी.
- ३.) बिनभोगवटा शुल्काची आकारणी करपात्र मूल्याशी निगडीत असू नये.

४. नगर विकास विभागाचे मत तसेच, तज्ञ समितीच्या शिफारशीच्या शासनाने साकल्याने अभ्यास केला आहे. त्यानुसार बिनभोगवटा शुल्क आकारणीसाठी करपात्र मूल्यातील तफावत लक्षात घेता करपात्र मूल्य हा निकष ठेवणे योग्य होणार

- व व्यापारी गाळे/सदनिका यांना लागू रहातील.
- ५) राज्यातील सर्व गृहनिर्माण संस्थांनी त्यांच्या उपविधी/पोटनियम यामध्ये वरीलप्रमाणे योग्य ती दुरुस्ती करण्याची कार्यवाही करावी. मात्र, वरील प्रमाणे दुरुस्ती केली नसली तरी या आदेशाच्या दिनांकापासून या आदेशामध्ये उल्लेखित कमाल मर्यादेपेक्षा जास्त बिनभोगवटा शुल्क आकारू नये.
- ६) सदर आदेश त्याच्या निर्गमनाच्या दिनांकापासून अंमलात येतील.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,


(मुकुंद तु. कांबळे)

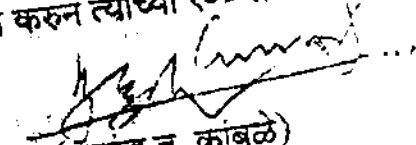
अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन
सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग

प्रत:-

नगर विकास विभाग (नवि-११/नवि-३२), मंत्रालय, मुंबई-३२
सहकार आयुक्त व निबंधक, सहकारी संस्था, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
विभागीय सहनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
जिल्हा उपनिबंधक, सहकारी संस्था (सर्व)
उपनिबंधक, सहकारी संस्था (म्हाडा), गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व),
मुंबई-४०० ०५१.

अध्यक्ष, जिल्हा गृहनिर्माण संस्थांचे फेडरेशन, (सर्व जिल्हे)
व्यवस्थापक, शासकीय मुद्रणालय, घर्नी रोड, मुंबई

त्यांना विनंती करण्यात येते की, सदर आदेश शासन राजपत्र, असाधारण,
भाग-४ व दिनांक १ ऑगस्ट, २००१ मध्ये प्रकाशित करून त्याच्या १०० प्रती या विभागाला
पाठवाव्यात.


(मुकुंद तु. कांबळे)

अवर सचिव, महाराष्ट्र शासन
सहकार व वस्त्रोद्योग विभाग